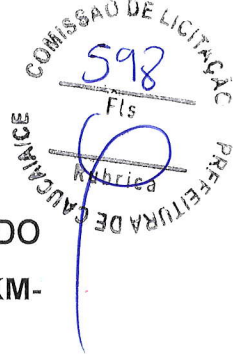




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIA O PARA DETERMINA O DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO NA RODOVIA (ESTRUTURANTE) CE-085, KM-03, N  3130 – BAIRRO PARQUE ITAPU , MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: COMERCIAL VINAN MATERIAL DE CONSTRU O LTDA – ME.

03. OBJETIVO: Determina o do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Almoxarifado Geral da Secretaria da Educa o sito   rodovia (estruturante) CE-085, KM-03, n  3130, bairro Parque Itapu  município de Caucaia-CE.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avaliadopara verifica o de suas características físicas, locacionais, voca o de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracteriza o da Região

Trata-se de uma zona urbana, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupa o física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utiliza o residencial, condomínios, escolas e pequenos comércios.

Existe serviço público e privado como ilumina o pública, abastecimento d'água com água de poço, fossa - sumidouro, energia domiciliar, rede telef nica, transporte coletivo, e o seu principal acesso em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZA O: A  rea do imóvel   na avenida principal do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma voca o de uso presente, ou seja, albergando condomínios, escolas, pontos com rciais e residências.

07. CARACTERIZA O DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características com rciais, padrão popular, de dois pavimentos com área construída principal de 750,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 750,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZA O FÍSICA

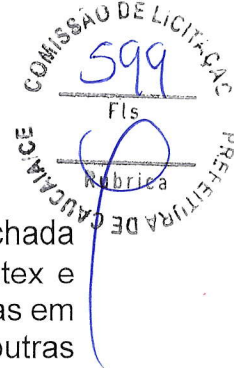
O imóvel objeto da determina o do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 02(dois) galpões; 02(dois) escritórios e 02(dois) banheiros.

ESPECIFICA OES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio   de estrutura met lica com a cobertura de telha de alumínio, forro em laje de concreto armado no escritório, na sala, na recep o



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



esquadrias de madeira com portas tipo ficha e paraná, vidros na fachada combogós, janelas veneziana e de vidro com alumínio, revestimentos látex e hidrator, pisos cerâmico e cimentado, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação, e portões de ferro e grade de ferro nas outras entradas.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *NBR – 14.653-2*, onde estabelece que “a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor”.

Terrenos – com base na “*Na Consolidação da Legislação Tributária do Município*” em pesquisa feita a partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias - “*Método do Custo de Reprodução*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publicações técnicas, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI - TCPO*, ii) *Revista Construção Norte-Nordeste*, bem como: iii) *apropriação de custos* e iv) *Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação*.

Valor Locativo - A determinação do **Valor Locativo** é feita a partir do **valor de reposição** do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica um fator de acabamento conforme idade do imóvel.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Sefin})$$

$$Vt = 750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 700,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 525.000,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.996,01 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 538.922,70$$

Valor Total do Imóvel:

$$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}) \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 525.000,00 + \text{R\$ } 538.922,70$$

$$VT = \text{R\$ } 1.063.922,70$$

Valor Locativo Mensal:

$$VL = (VT \times i) / N \text{ onde;}$$

$$VT = \text{R\$ } 1.063.922,70$$

$$N = \text{n}^\circ \text{ de meses}$$

$$I = 13,00\% \text{ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando)}$$

logo:

VL = R\$ 1.063.922,70 x 0,13 / 12

VL = R\$ 11.525,83

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 11.530,00 / mês (onze mil, quinhentos e trinta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Almoxarifado Geral da Secretaria da Educação; sito à rodovia (estruturante) CE-085, KM-03, nº 3130, bairro Parque Itapuã, município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da devida Comissão mencionado a seguir.

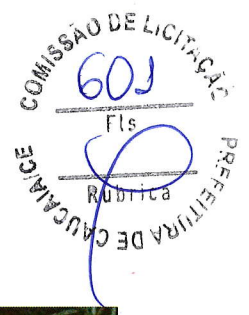
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS

12.1. Da Vistoria.05 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de janeiro de 2023.

Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula nº 0892

Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824